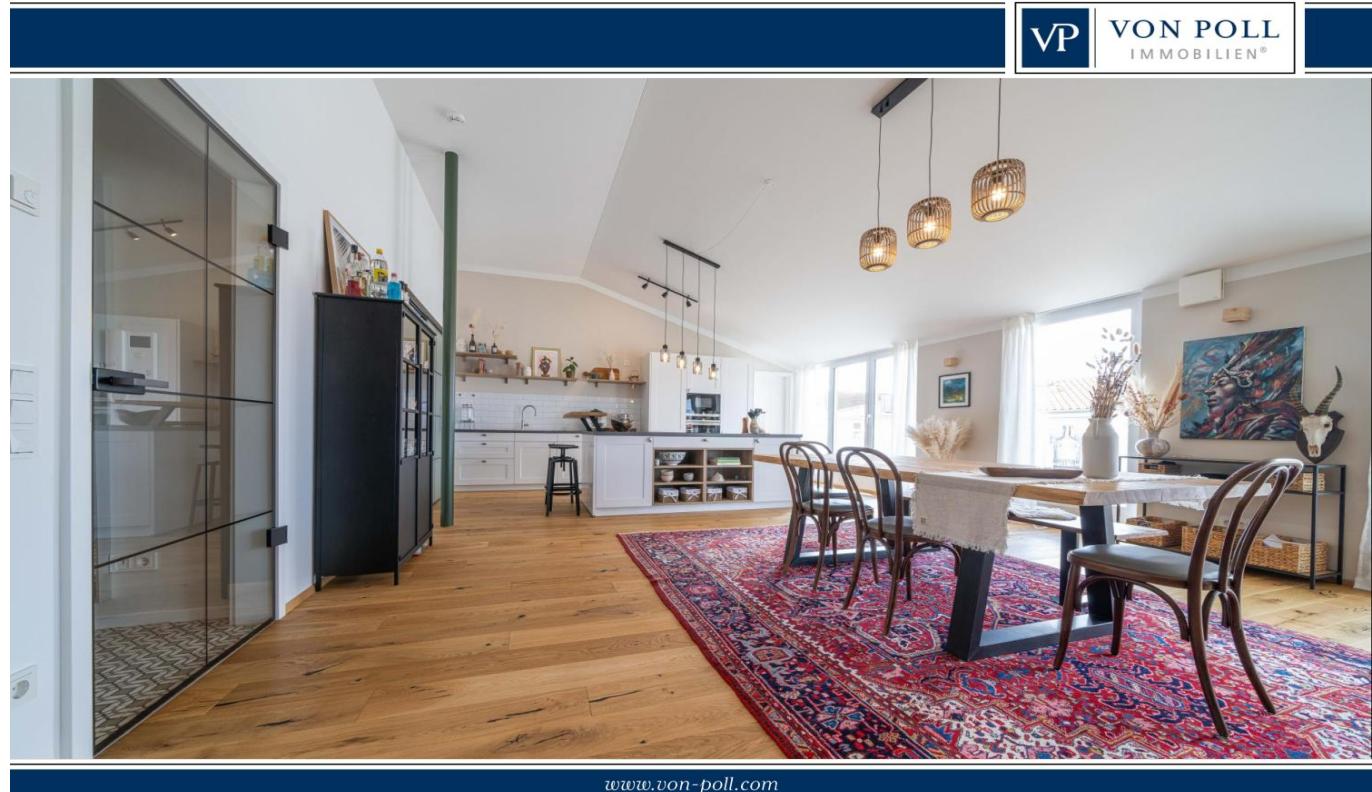


Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

# Raro da trovare! Lussuoso attico senza barriere architettoniche con ampia terrazza sul tetto a Nördlingen

**Codice oggetto: 24248049**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 985.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 208,54 m<sup>2</sup> • VANI: 5.5**

Codice oggetto: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24248049	Prezzo d'acquisto	985.000 EUR
Superficie netta	ca. 208,54 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
Piano	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5.5	Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Come nuovo
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2016	Superficie lorda	ca. 12 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato	Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

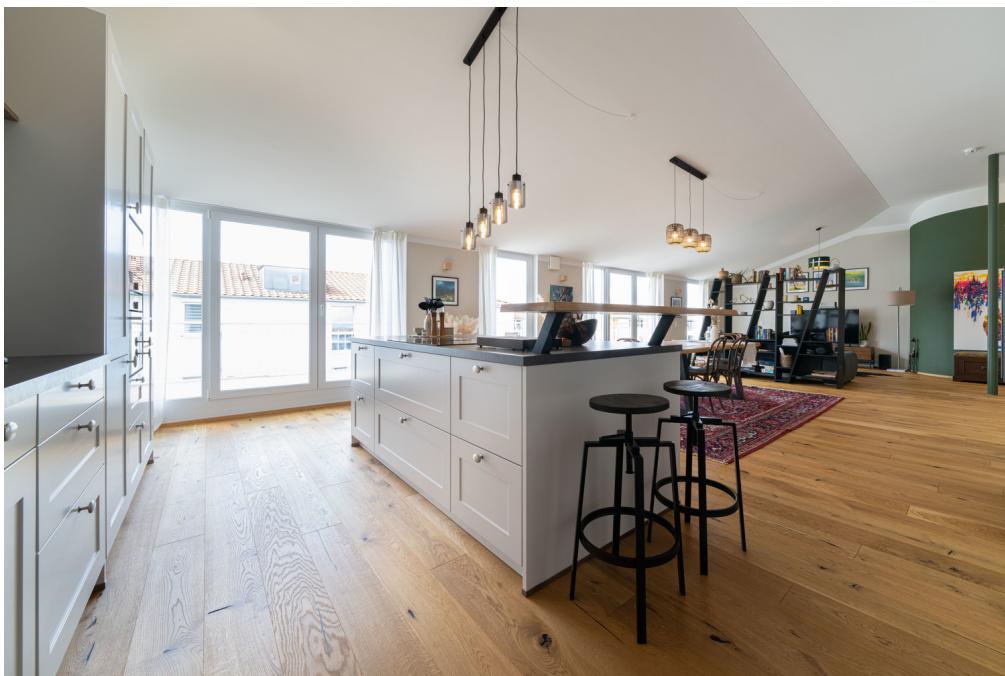
Codice oggetto: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Impianto di cogenerazione	Consumo energetico	40.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	30.03.2027	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Impianto di cogenerazione	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

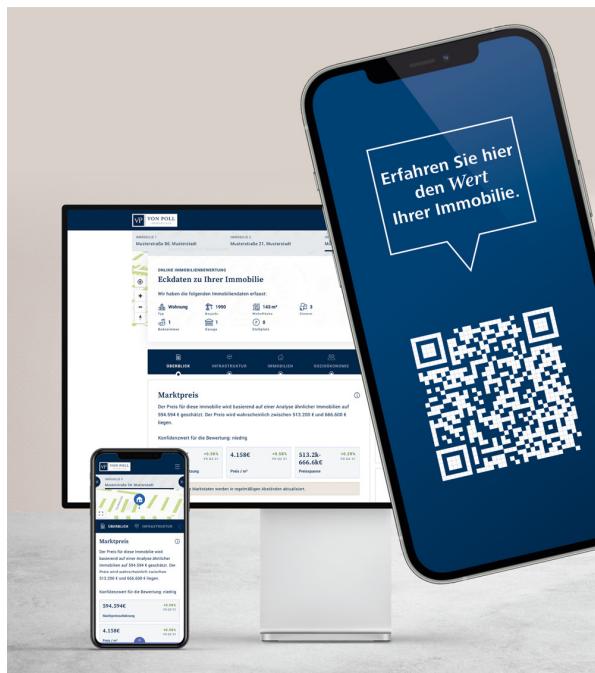
Codice oggetto: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

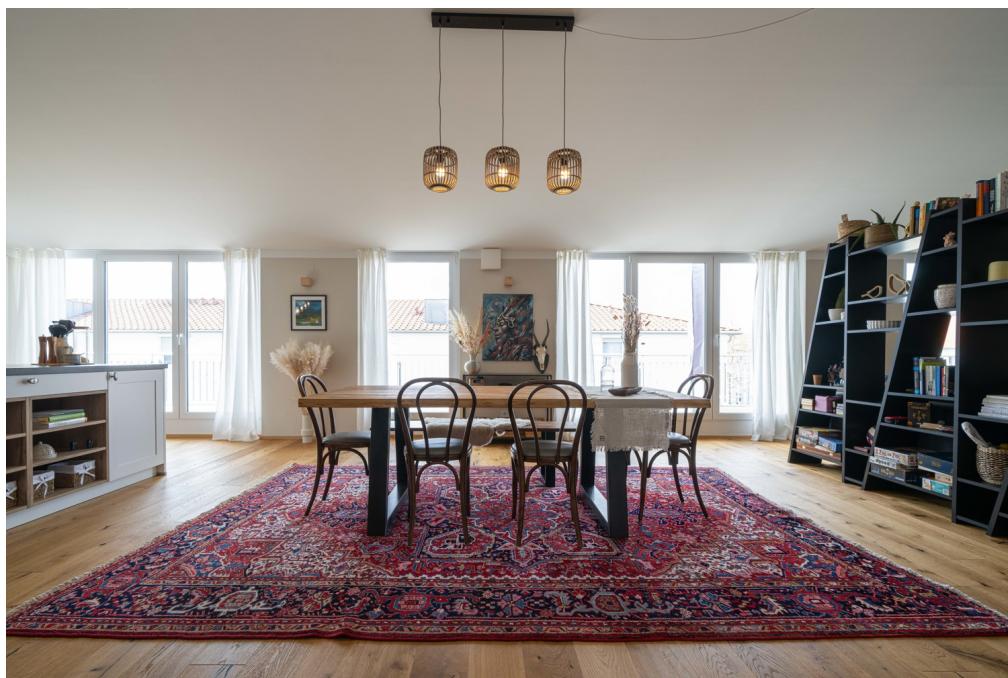
Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Codice oggetto: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

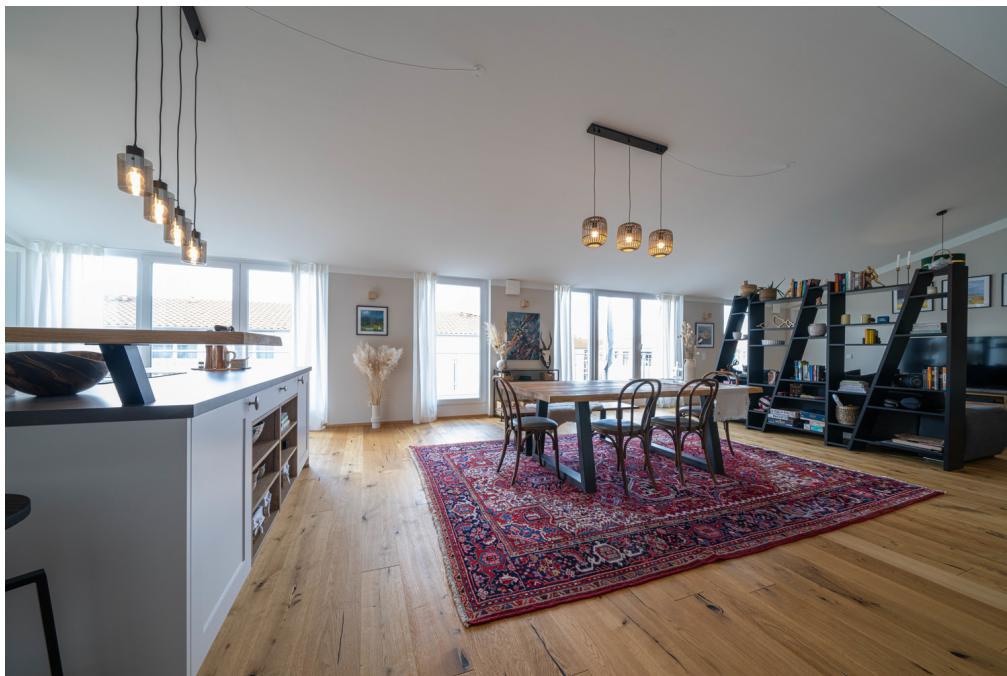


Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Codice oggetto: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



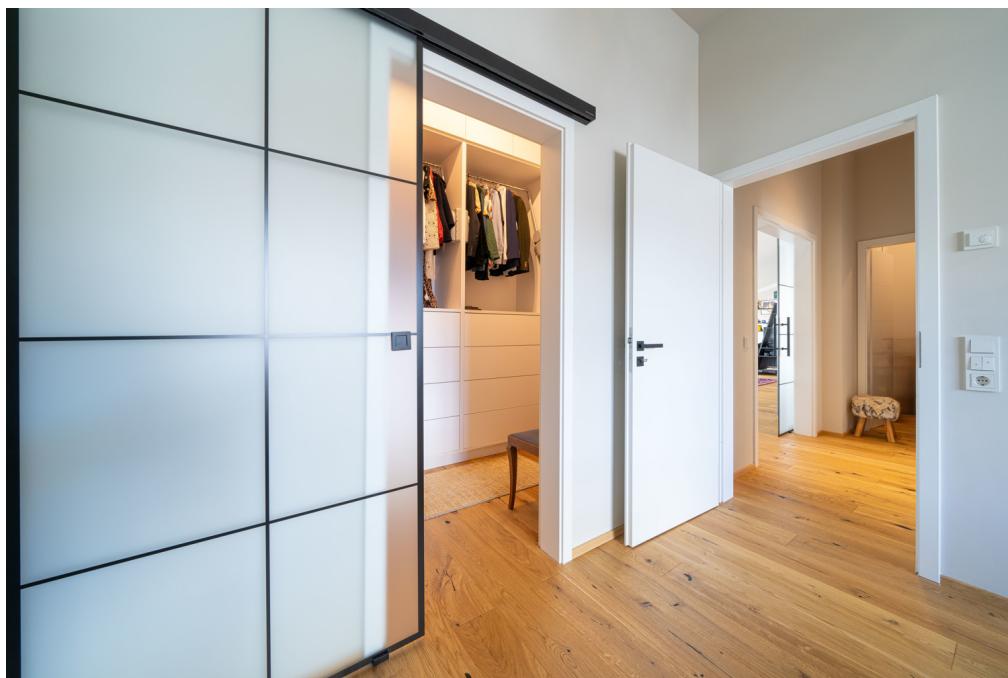
The image shows a laptop displaying a real estate search interface with filters like "Wohnung" and "1-2 Zimmer". In front of it is a smartphone displaying a blue screen with a white speech bubble containing the text "Jetzt Suchprofil anlegen" and a QR code below it. To the right of the devices is a dark blue vertical panel with the VON POLL logo at the top and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." followed by a descriptive paragraph.

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

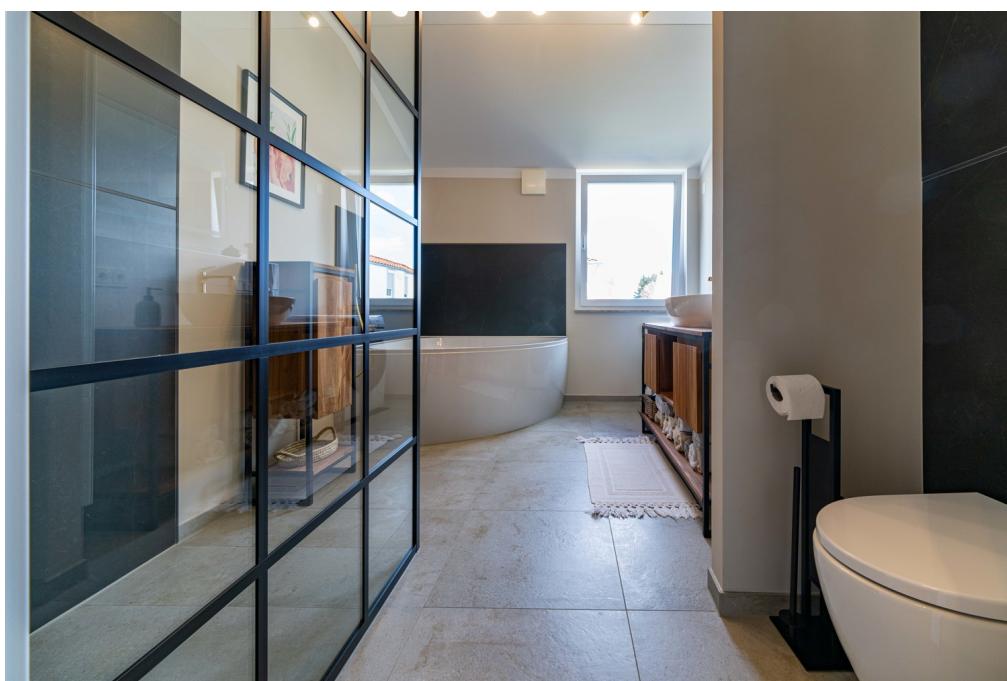
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Codice oggetto: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Una prima impressione

VON POLL REAL ESTATE vi offre in esclusiva l'opportunità di acquistare una vera rarità a Nördlingen: un ampio attico, praticamente nuovo, moderno, elegante e privo di barriere architettoniche, vicino al centro città. Questo esclusivo e lussuoso attico, con circa 208 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, si trova in un edificio completato nel 2016. L'appartamento è stato rifinito e arredato dal proprietario nel 2021 ed è quindi in perfette condizioni. La qualità degli infissi e degli accessori è stata elevata, offrendo un comfort abitativo lussuoso e la massima comodità. L'attico dispone di un ascensore privato che consente l'accesso diretto al piano. Gli ambienti sono inondati di luce naturale e vantano soffitti alti fino a 3,60 metri. I pavimenti in parquet di alta qualità e il riscaldamento a pavimento creano un ambiente piacevole, mentre il sistema di ventilazione centralizzato con recupero di calore garantisce l'efficienza energetica e un clima interno confortevole. Un punto forte dell'attico è l'ampia terrazza panoramica di oltre 50 m<sup>2</sup>. Esposto a est/sud-est, questo appartamento dispone di allaccio idrico e illuminazione esterna. La zona giorno/pranzo open space con cucina offre ampio spazio su circa 83 metri quadrati e vanta un design moderno. La cucina di alta qualità, realizzata su misura, è dotata di elettrodomestici Siemens e soddisfa ogni desiderio. Un rubinetto Quooker per acqua frizzante fornisce acqua bollente e frizzante direttamente dal rubinetto della cucina. L'appartamento offre tre (o quattro) camere da letto, a seconda della disposizione desiderata. I bagni sono rifiniti con standard elevati, offrendo un'esperienza lussuosa e confortevole. Ci sono due bagni con luce naturale: il bagno principale dispone di una vasca angolare e di un'ampia cabina doccia, mentre il secondo bagno ha una vasca ovale e una spaziosa doccia. Entrambi i bagni, così come il bagno per gli ospiti, dispongono anche di eleganti lavabi e WC. Due spogliatoi sono stati arredati individualmente con armadi a muro su misura. Inoltre, c'è un ufficio (o una lavanderia, a seconda delle esigenze), un ripostiglio e una zona guardaroba nell'ingresso separato. L'appartamento è privo di barriere architettoniche e offre il massimo comfort abitativo. La classe energetica A parla da sola: un impianto di cogenerazione e un'ulteriore caldaia a condensazione a gas a bassa temperatura, all'avanguardia, per la copertura dei picchi di carico, forniscono energia all'edificio. Tutte le finestre sono dotate di tripli vetri e di ampie dimensioni. Sono schermate da tapparelle e veneziane elettriche. L'appartamento comprende due posti auto interrati e un'ampia cantina. Un ascensore consente l'accesso diretto dal garage sotterraneo al piano dell'appartamento. L'attico è situato in posizione centrale e offre ottimi collegamenti con i mezzi pubblici e i negozi. Nel prezzo di acquisto sono inclusi due posti auto interrati, una cucina moderna, di alta qualità e quasi nuova, nonché armadi a muro in due spogliatoi. Nel complesso, questo lussuoso attico offre il massimo comfort abitativo con ampi spazi. La qualità delle finiture, unita alla posizione,



VON POLL  
REAL ESTATE

rendono questo attico un immobile estremamente attraente. Non perdete questa rara opportunità. Attendiamo con impazienza la vostra richiesta e saremo lieti di consigliarvi sulle opzioni di finanziamento per questa proprietà esclusiva.

Codice oggetto: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Dettagli dei servizi

- + exklusives luxuriöses Penthouse, ca. 208 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + Aufzug (alleiniger Ausgang auf dem Stockwerk)
- + Fußbodenheizung
- + hochwertige Parkettböden
- + lichtdurchflutete Räume
- + Deckenhöhe bis 3,60 Meter
- + große Dachterrasse (über 50 m<sup>2</sup>) in Ost/Süd-Ost-Ausrichtung
- + offener Wohn-/Essbereich mit Küche (ca. 83 m<sup>2</sup>)
- + hochwertige Schreinerküche mit Geräten von Siemens sowie Quooker Sprudelwasserhahn bereits inklusive
- + elektrische Rollläden und Rollos
- + zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- + 3-fach verglaste Fenster / große Fensterflächen
- + Einbauschränke vom Schreiner in 2 Ankleidezimmern bereits inklusive
- + 3 (oder 4) Schlafzimmer (je nach persönlicher Aufteilung)
- + exklusive Badezimmersausstattung
- + 2 Tageslicht-Badezimmer (eines mit ovaler Wanne, Dusche, Waschbecken, WC, eines mit Eckwanne, große ebenerdige Dusche, Waschbecken, WC)
- + Gäste-WC
- + Büro/Hauswirtschaftsraum
- + Vorrats-/Abstellraum
- + Blockheizkraftwerk
- + Wasseranschluss auf dem Balkon
- + Außenlampen auf der Terrasse
- + 2 Tiefgaragenstellplätze bereits inklusive
- + barrierefrei
- + großer Kellerraum
- + zentrumsnah
- + Hausgeld inkl. Hausmeister, Aufzug, Instandhaltungsrücklage, sämtliche Nebenkosten inkl. Heizung

Codice oggetto: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Tutto sulla posizione

Die ehemalige Reichsstadt Nördlingen ist die größte Stadt des schwäbischen Landkreises Donau-Ries in Bayern. Sie liegt im durch einen Meteoriteneinschlag entstandenen Ries-Krater im gleichnamigen Geopark. Die malerische Altstadt wird umgeben von einer komplett geschlossenen Stadtmauer, auf der Besucher die Altstadt umwandern können, ohne einmal den Mauerring verlassen zu müssen. Von hier bietet sich ein wunderschöner Ausblick auf die romantischen und verwinkelten Gassen der Altstadt. Diese wird belebt von einem starken Einzelhandel.

Mittelständisches Gewerbe, aber auch national und international tätige Unternehmen sind in der gut 20.000 Einwohner zählenden Großen Kreisstadt ansässig. Das Wahrzeichen Nördlingens ist der rund 90 Meter hohe Kirchturm der gotischen St.-Georgs-Kirche, der Daniel genannt wird. In der Stadt sind Kindergärten sowie Grund-, Mittel-, Realschule und Gymnasium vorhanden. Die Stadt liegt an der „Romantischen Straße“ (B 25) und die längste deutsche Bundesautobahn A 7 verläuft ca. 25 km westlich von Nördlingen. Am Bahnhof Nördlingen halten regulär Züge der Riesbahn Aalen - Donauwörth. Im historischen Bahnbetriebswerk ist heute das Bayerische Eisenbahnmuseum untergebracht.

**Codice oggetto: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.3.2027.

Endenergiebedarf beträgt 40.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen  
Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0  
E-Mail: [donau-ries@von-poll.com](mailto:donau-ries@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)